

ABSTRAK

Adanya Condotel, merupakan bentuk baru dalam perkembangan rumah susun di Indonesia karena Condotel sendiri memiliki karakteristik yang unik dan berbeda dengan rumah susun pada umumnya, salah satunya adalah peranan dari manajemen hotel selaku Pengelola Condotel. Banyaknya permasalahan pada Condotel, terutama menyangkut alas hak atas tanahnya membuat Penulis tertarik untuk membahasnya lebih dalam.

Masalah hukum yang diangkat dalam penelitian tesis ini adalah : (1) karakteristik Condotel sebagai bentuk pengembangan rumah susun dalam perspektif Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan (2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada Condotel yang didirikan di atas Tanah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.

Penelitian hukum ini menggunakan tipe penelitian normatif dengan pendekatan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), serta mengacu kepada bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Setelah dilakukan pengumpulan bahan hukum, kemudian dilanjutkan dengan melakukan analisa terhadap permasalahan yang diangkat.

Penemuan dari penelitian ini adalah : (1) Condotel merupakan bentuk pengembangan dari rumah susun berdasarkan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang dapat dimiliki oleh perorangan/ badan hukum namun pengelolaannya diserahkan kepada pelaku pembangunan atau pihak ketiga yang untuk difungsikan sebagai hotel. Kepemilikan Unit Condotel bertujuan untuk investasi, dan Hak Milik atas Satuan Condotel dapat dijamin dengan Hak Tanggungan. (2) Pada Condotel yang dibangun di atas tanah HGB atas Tanah Hak Milik tidak mungkin dapat dibuat akta pemisahan, karena HGB atas Tanah Hak Milik tidak dapat dipecah – pecah berdasarkan jumlah satuan unit yang ada. Akibatnya, SHMSRS tidak mungkin dapat diterbitkan. Condotel yang dibangun diatas Tanah HGB atas Tanah Hak Milik melanggar ketentuan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 karena tidak sesuai dengan hak atas tanah yang diperbolehkan pada Pasal 17.

Kata Kunci : Condotel, Hak Guna Bangunan Atas Hak Milik, Rumah Susun, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun